

# Guía para el consumidor sobre hipotecas a tasa ajustable (ARM)



Oficina para la Protección  
Financiera del Consumidor

Enero 2014

La Junta de la Reserva Federal y la Oficina de Supervisión de Entidades de Ahorro prepararon inicialmente este folleto en consulta con las siguientes organizaciones. La Oficina para la Protección Financiera del Consumidor (CFPB) ha hecho actualizaciones técnicas al folleto para que refleje las nuevas normas hipotecarias bajo el título XIV de la Ley Dodd-Frank de Protección al Consumidor y Reforma de Wall Street (Dodd-Frank). Se tiene prevista una mayor actualización de este folleto que refleje otros cambios bajo la Ley Dodd-Frank y se esté en línea con otros recursos y herramientas de la CFPB como parte de la misión más amplia de la CFPB de educar a los consumidores. Se invita a los consumidores a visitar el sitio web de la CFPB [consumerfinance.gov/owning-a-home](http://consumerfinance.gov/owning-a-home) para tener acceso a herramientas y recursos interactivos para compradores hipotecarios, que se espera que estén disponibles a comienzos de 2014.

- AARP
- American Association of Residential Mortgage Regulators
- America's Community Bankers
- Center for Responsible Lending
- Conference of State Bank Supervisors
- Consumer Federation of America
- Consumer Mortgage Coalition
- Consumers Union
- Credit Union National Association
- Federal Deposit Insurance Corporation
- Federal Reserve Board's Consumer Advisory Council
- Federal Trade Commission
- Financial Services Roundtable
- Independent Community Bankers Association
- Mortgage Bankers Association
- Mortgage Insurance Companies of America
- National Association of Federal Credit Unions
- National Association of Home Builders
- National Association of Mortgage Brokers
- National Association of Realtors
- National Community Reinvestment Coalition
- National Consumer Law Center
- National Credit Union Administration

# Índice

Índice.....	1
<b>1. Introducción .....</b>	<b>3</b>
1.1 Hoja de trabajo para comparar préstamos hipotecarios .....	4
<b>2. ¿Qué es un ARM?.....</b>	<b>9</b>
<b>3. Cómo funcionan los préstamos ARM: Características básicas.....</b>	<b>11</b>
3.1 Tasa y pago inicial.....	11
3.2 El período de ajuste .....	11
3.3 El índice .....	12
3.4 El margen .....	13
3.5 Topes de tasas de interés .....	14
3.6 Topes de pago .....	17
<b>4. Tipos de préstamos ARM .....</b>	<b>19</b>
4.1 Préstamos ARM combinados .....	19
4.2 Préstamos ARM con pago de interés solo .....	19
4.3 Préstamo ARM con opción de pago.....	20
<b>5. Precauciones para el consumidor.....</b>	<b>23</b>
5.1 Tasas de interés con descuento .....	23
5.2 “Shock” de pago .....	24

5.3	Amortización negativa .....	26
5.4	Recargos por pago anticipado y conversión .....	28
5.5	Cuotas graduadas o préstamos de tasa escalonada.....	28
<b>6.</b>	<b>Dónde obtener información .....</b>	<b>29</b>
6.1	Información de la compañía de préstamo.....	29
6.2	Periódicos e Internet.....	30
6.3	Avisos publicitarios.....	30
<b>APÉNDICE A:</b>	<b>.....</b>	<b>32</b>
	Glosario.....	32
<b>APÉNDICE B:</b>	<b>.....</b>	<b>37</b>
	Más información.....	37
<b>APÉNDICE C:</b>	<b>.....</b>	<b>38</b>
	Información de contacto.....	38
<b>APÉNDICE D:</b>	<b>.....</b>	<b>43</b>
	Otros recursos.....	43

# 1. Introducción

Con los préstamos hipotecarios a tasa ajustable (ARM, siglas en inglés) las tasas de interés cambian. Los pagos mensuales en un comienzo pueden ser más bajas que las hipotecas a tasa fija, pero se debe tener presente que:

- Los pagos mensuales podrían cambiar. Es posible que aumenten, a veces mucho, aunque las tasas de interés no aumenten. (página 21) Es posible que los pagos no bajen mucho, o nada, aunque las tasas de interés bajen. (página 12)
- Usted podría terminar debiendo más de lo que pidió prestado, aunque pague todas los pagos puntualmente. (página 23)
- Si desea terminar de pagar el préstamo antes de la fecha de vencimiento para evitar pagos más altas, posiblemente tenga que pagar un recargo. (página 25)

Será necesario que compare las características de distintos préstamos hipotecarios a tasa ajustable para encontrar el más apropiado para usted. Ver la Hoja de trabajo para comparar préstamos hipotecarios.

Esta guía da una visión general de los préstamos hipotecarios a tasa ajustable (ARM), explica cómo funcionan los ARM y trata algunos de los problemas con los que se pueden enfrentar los prestatarios. Incluye: formas de reducir los riesgos y ofrece sugerencias sobre publicidad y otras formas de obtener información de prestamistas y asesores de confianza. Algunos términos importantes sobre estos préstamos se definen en un glosario. Y la hoja de trabajo para comparar préstamos hipotecarios puede ayudarlo a hacer las preguntas adecuadas y decidir si este tipo de préstamos le conviene a usted. Si completa la hoja de trabajo junto con los prestamistas, podrá obtener la información que necesita para comparar hipotecas.

# 1.1 Hoja de trabajo para comparar préstamos hipotecarios

Pídale a su prestamista o corredor de préstamo que le ayude a llenar esta hoja de trabajo.

Nombre del prestamista o corredor e información de contacto	
Cantidad de hipoteca (\$)	
Plazo del préstamo (p. ej. 15 años, 30 años)	
Descripción del préstamo (p.ej. tasa fija, hipoteca de tasa ajustable 3/1, hipoteca de tasa ajustable con opción de pago, hipoteca de tasa ajustable de sólo interés)	

Características básicas de comparación	Hipoteca de tasa fija:	Hipoteca de tasa ajustable 1	Hipoteca de tasa ajustable 2	Hipoteca de tasa ajustable 3
Tasa de interés de hipoteca de tasa fija y tasa anual efectiva (TAE) (para hipotecas de pagos graduales o de tasa escalonada, utilice las columnas de hipoteca de tasa ajustable).				
TAE y tasa de interés inicial de hipoteca de tasa ajustable				
<ul style="list-style-type: none"> <li>¿Por cuánto tiempo se aplica la tasa inicial?</li> </ul>				

	Hipoteca de tasa fija:	Hipoteca de tasa ajustable 1	Hipoteca de tasa ajustable 2	Hipoteca de tasa ajustable 3
<ul style="list-style-type: none"> <li>¿Cuál será la tasa de interés después del periodo inicial?</li> </ul>				
Características de la hipoteca de tasa ajustable				
<ul style="list-style-type: none"> <li>¿Con qué frecuencia se puede ajustar la tasa de interés?</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>¿Cuál es tasa de índice y cuál es la tasa actual? (Consulte la tabla de la página 14)</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>¿Cuál es el margen para este préstamo?</li> </ul>				
Topes a la tasa de interés				
<ul style="list-style-type: none"> <li>¿Cuál es el tope periódico de la tasa de interés?</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>¿Cuál es el tope permanente de la tasa de interés? ¿Qué tan alta puede ser la tasa?</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>¿Qué tan baja puede ser la tasa de interés para este préstamo?</li> </ul>				
¿Cuál es el tope del pago?				

	Hipoteca de tasa fija:	Hipoteca de tasa ajustable 1	Hipoteca de tasa ajustable 2	Hipoteca de tasa ajustable 3
¿Puede este préstamo tener una amortización negativa? (es decir, ¿puede aumentar la cantidad del préstamo?)				
¿Cuál es el límite para la cantidad que puede crecer el saldo antes de que el préstamo sea recalculado?				
¿Hay sanción por pago anticipado si pago esta hipoteca en su totalidad de manera anticipada?				
¿Cuánto tiempo dura la sanción? ¿Cuánto cuesta?				
¿Hay un pago global para esta hipoteca? En caso afirmativo, ¿cuál es la cantidad estimada y cuándo debería hacerse?				
¿Cuáles son los cargos y comisiones de originación estimados para este préstamo?				

Cantidades de pagos mensuales	Hipoteca de tasa fija:	Hipoteca de tasa ajustable 1	Hipoteca de tasa ajustable 2	Hipoteca de tasa ajustable 3
¿Cuáles serán los pagos mensuales para el primer año del préstamo?				
¿Esto incluye impuestos y seguros? ¿Cargos de la asociación de propietarios de vivienda o condominio? En caso negativo, ¿cuáles son los estimados para dichas cantidades?				

	Hipoteca de tasa fija:	Hipoteca de tasa ajustable 1	Hipoteca de tasa ajustable 2	Hipoteca de tasa ajustable 3
¿Cuál será mi pago mensual después de 12 meses si la tasa de índice...				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sigue igual?</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ sube 2%?</li> </ul>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ baja 2%?</li> </ul>				
¿Cuál es lo máximo que podría llegar a ser mi pago mínimo mensual después de un año?				
¿Cuál es lo máximo que podría llegar a ser mi pago mínimo mensual después de tres años?				
¿Cuál es lo máximo que podría llegar a ser mi pago mínimo mensual después de cinco años?				

## 2. ¿Qué es un ARM?

Un préstamo hipotecario a tasa ajustable se diferencia de uno a tasa fija de muchas formas. Con este último, la tasa de interés y el pago mensual a capital y los intereses se mantienen igual durante la duración del préstamo. En el de tasa ajustable, la tasa de interés cambia periódicamente, por lo general respecto a un índice, y los pagos pueden subir o bajar de acuerdo.

La comparación de préstamos hipotecarios no es tan simple como antes. Para comparar dos préstamos hipotecarios a tasa ajustable, uno con el otro, o un ARM con un préstamo hipotecario a tasa fija, tendrá que saber de índices, márgenes, descuentos, límites de tasas y pagos, amortización negativa, opciones de pago y recálculo del préstamo. Debe considerar cuánto puede aumentar el pago mensual como máximo. Aún más importante, debe saber qué ocurre con el pago mensual de su hipoteca en relación a su capacidad futura de efectuar pagos más altos.

En los préstamos hipotecarios a tasa ajustable, las compañías de préstamo por lo general cobran tasas de interés iniciales más bajas que por los de tasa fija. En un principio el préstamo ARM sería más económico que uno de tasa fija por el mismo monto. Además, podría resultar más barato a largo plazo que uno a tasa fija; por ejemplo, si las tasas de interés permanecen a un mismo nivel o bajan.

Teniendo presente estas ventajas, tendrá que calcular el riesgo de que en el futuro un aumento en las tasas de interés vaya a resultar en pagos mensuales más altas. Es un intercambio; usted recibe una tasa inicial más baja en un préstamo a tasa ajustable, a cambio de asumir más riesgo a largo plazo.

Algunas preguntas que debe considerar:

- ¿Gano lo suficiente, o aumentarán mis ingresos bastante para cubrir cuotas mensuales más altas si suben las tasas de interés?

- ¿Tendré otras deudas importantes en el futuro, como un préstamo para automóvil o cuotas de matrícula escolar?
- ¿Cuánto tiempo pienso quedarme en esta casa? (Si piensa vender pronto, es posible que las tasas de interés no presenten el mismo problema que si piensa quedarse en su casa mucho tiempo.)
- ¿Pienso pagar alguno pago adicional o terminar de pagar el préstamo antes de su vencimiento?

☞ **Prestamistas y corredores:** Los préstamos hipotecarios son ofrecidos por muchos tipos de prestamistas, tales como bancos, compañías hipotecarias y cooperativas de crédito. También se puede obtener un préstamo a través de un corredor hipotecario. Los corredores “hacen los arreglos” para los préstamos; en otras palabras, encuentran un prestamista para usted. Los corredores en general toman su solicitud y se ponen en contacto con varios prestamistas, pero tenga en cuenta que los corredores no están obligados a encontrar la mejor oferta para usted a menos que hayan celebrado un contrato con usted para actuar como su agente o tengan la obligación de hacerlo en virtud de la ley estatal.

# 3. Cómo funcionan los préstamos ARM: Características básicas

## 3.1 Tasa y pago inicial

La tasa y el pago inicial de un préstamo ARM permanecerán en vigencia por un período limitado de tiempo; entre un mes a cinco años o más. En algunos de estos préstamos, la tasa y el pago inicial podrían ser muy distintos a los de más adelante en la vida del préstamo. Aún cuando las tasas de interés permanezcan estables, las tasas y los pagos que usted tiene que pagar podrían cambiar mucho. Cuando un prestamista o corredor le cotice la tasa de interés y pago inicial de un préstamo, solicite la tasa de porcentaje anual (APR, siglas en inglés). Si es mucho más alta que la tasa inicial, entonces es muy posible que la tasa y los pagos que tendrá que efectuar serán mucho más altos cuando se ajuste el préstamo, aunque las tasas de interés en general no cambien.

## 3.2 El período de ajuste

Según el tipo de préstamo ARM, la tasa de interés y el pago mensual cambiarán todos los meses, trimestres, años, cada tres años o cinco años. El período entre los cambios de la tasa de interés se conoce como período de ajuste. Por ejemplo, un préstamo con un período de ajuste de un año se llama ARM de un año, porque la tasa de interés y el pago pueden cambiar una vez por año; el préstamo que tiene un período de ajuste de tres años se llama ARM de tres años.

Si usted saca una hipoteca de tasa ajustable, la compañía que cobra los pagos de su hipoteca (su administrador) debe notificarlo acerca del primer ajuste de tasa de interés por lo menos siete meses antes de que deba un pago a la tasa de interés ajustado. La notificación previa debe indicar:

- Un estimado de la tasa de interés nueva y la cantidad del pago
- Alternativas disponibles para usted
- Cómo comunicarse con asesor de vivienda aprobado por el HUD

Para el primer ajuste de tasa de interés, así como para cualquier ajuste que venga después de que dé una cantidad de pago diferente, su administrador debe también enviarle otra notificación, con una antelación de por lo menos 60 días, que le indique cuál será su nuevo pago. Depending on the type of ARM loan, the interest rate and monthly payment will change every month, quarter, year, three years, or five years.

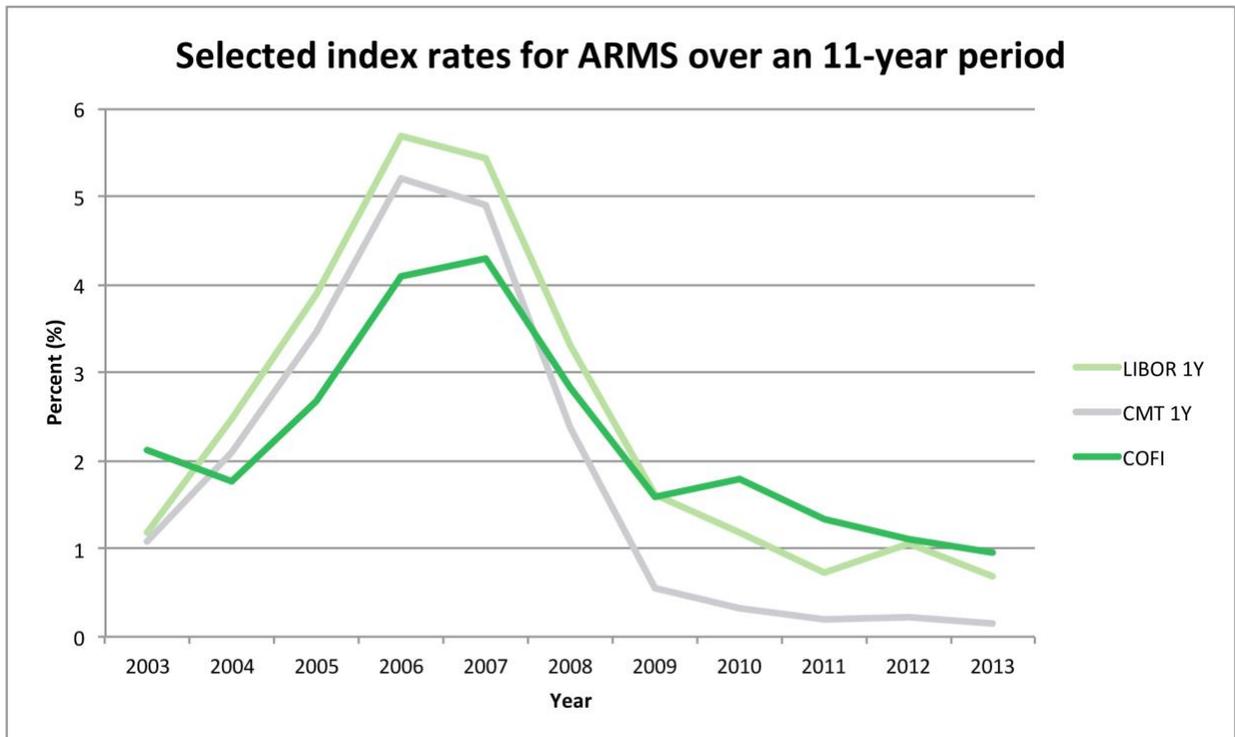
### 3.3 El índice

La tasa de interés en un préstamo ARM se compone de dos partes: el índice y el margen. El índice por lo general es una medida de las tasas de interés, y el margen es el monto adicional que el prestamista le suma al índice.

Sus pagos estarán afectadas por los límites, o topes, hasta los que puede subir o bajar la tasa de interés. Si la tasa índice aumenta, en la mayoría de los casos también lo hace su tasa de interés y usted probablemente tendrá pagos mensuales más altas. Por otro lado, si la tasa de interés baja, podría bajar el pago mensual. Sin embargo, no todos los préstamos ARM tienen un ajuste hacia abajo; lea la información del préstamo que esté considerando.

Los prestamistas basan las tasas de interés en varios índices. Entre los más comunes se encuentran las tasas basadas en valores del Tesoro de vencimiento constante (CMT, siglas en inglés) a un año, el índice de costo de fondos (COFI, siglas en inglés) y la tasa London Interbank Offered Rate (LIBOR). Algunas compañías de préstamo usan como índice su propio costo de fondos, en lugar de otros. Usted debe preguntar qué índice será utilizado, cómo ha variado anteriormente, y dónde se publica; usted puede encontrar mucha de esta información en los periódicos importantes y por Internet.

Para que se dé una idea de cómo se deben comparar los distintos índices, la gráfica siguiente muestra algunos de los más comunes durante un período de 11 años (2003-2013). Como puede observar, algunas tasas índices tienden a ser más altas que las demás y otras cambian con mayor frecuencia.



### 3.4 El margen

Para determinar la tasa de interés de un préstamo ARM, el prestamista le suma algunos puntos de porcentaje a la tasa índice, a los que se llama margen. El monto del margen podría variar según la compañía de préstamos, pero por lo general permanece constante durante la vida útil del préstamo. La tasa totalmente indexada equivale al margen más el índice. . Por ejemplo, si la compañía de préstamos utiliza un índice actual del 4% y le suma un margen del 3% la tasa totalmente indexada sería

Índice	4%
Margen	3%
<b>Tasa totalmente indexada</b>	<b>7%</b>

Si en este préstamo el índice subiera al 5 por ciento, la tasa totalmente indexada al siguiente ajuste sería del 8 por ciento (5 por ciento +3 por ciento). Si el índice disminuyera al 2 por ciento, la tasa totalmente indexada al ajuste sería del 5 por ciento (2 por ciento +3 por ciento).

Ciertas compañías de préstamo basan el margen en su historial crediticio; cuánto mejor sea, más bajo será el margen que le sumen, y el interés que tendrá que pagar en la hipoteca. Cuando compare préstamos, estudie tanto el índice como el margen de cada programa.

Si la tasa inicial del préstamo es menor que la tasa totalmente indexada, se llama una tasa de índice descontado (o "teaser"). Muchos préstamos ARM ofrecen una tasa de índice descontado hasta el primer periodo de ajuste, pero algunos préstamos ARM tienen una tasa inicial que es mayor que la tasa completamente indexada.

🗨 **Capacidad de pago:** Cuando usted solicita un préstamo, los prestamistas por lo general están obligados a reunir y verificar lo suficiente sobre su información financiera para determinar si usted tiene la capacidad para pagar el préstamo. Por ejemplo, un prestamista puede pedir ver las copias de sus recibos de pago más recientes, declaraciones de impuestos y estados de cuentas bancarias. Los prestamistas generalmente están obligados a tener en cuenta su capacidad de pago del préstamo con base en la tasa totalmente indexada o la tasa más alta que se espera que pague en los primeros cinco años del préstamo.

### 3.5 Topes de tasas de interés

El límite o tope restringe cuánto puede aumentar una tasa de interés. Hay dos versiones:

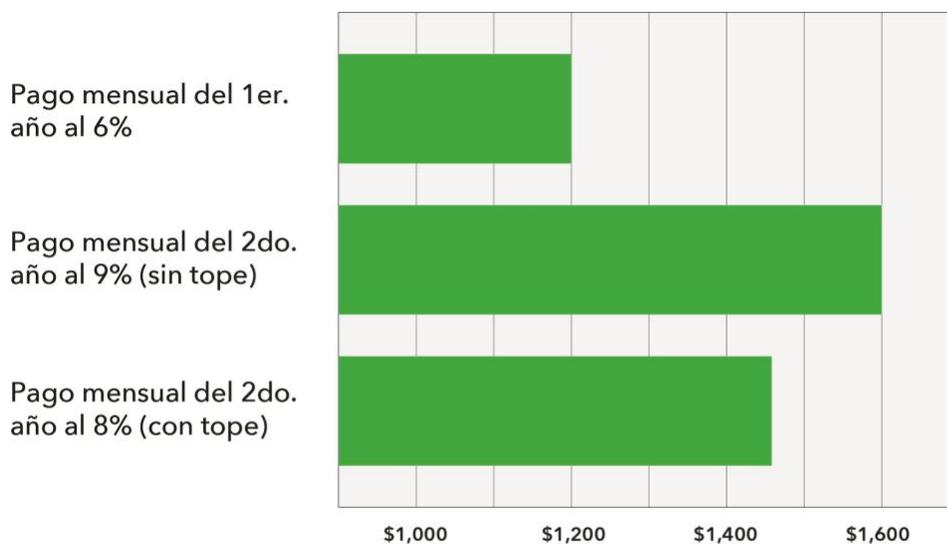
- Topes sobre ajustes periódico, limitan la cantidad que puede aumentar o bajar la tasa de interés de un período de ajuste a otro, después del primero, y

- Topes sobre la vida útil del préstamo, limitan el aumento de la tasa de interés durante el plazo del préstamo. La ley dispone que virtualmente todos los préstamos ARM deben tener un límite sobre la vida útil del préstamo.

### 3.5.1 Tope sobre ajustes periódicos

Supongamos que usted tiene un préstamo con un límite o tope sobre el ajuste periódico de interés del 2 por ciento. Sin embargo, en el primer ajuste, el índice subió al 3 por ciento. El siguiente ejemplo demuestra lo que ocurre.

🗨 **Ejemplos en este manual:** Todos los ejemplos en este manual se basan en una cantidad de préstamo de \$200.000 y un plazo de 30 años. Las cantidades de los pagos en los ejemplos no incluyen impuestos, seguros, cuotas de condominio o cargos de la asociación de propietarios de vivienda o similares. Estas cantidades pueden ser una parte importante de su pago mensual.



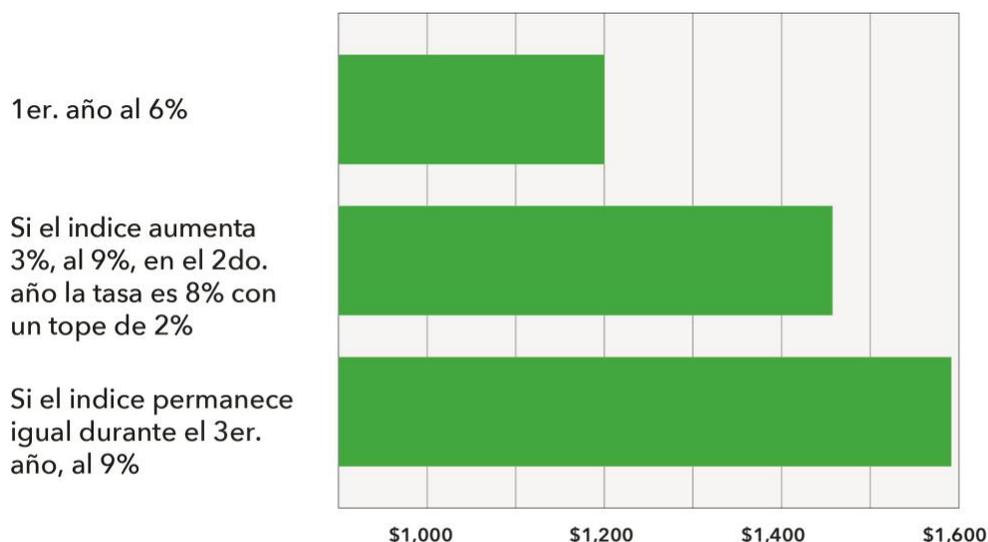
Diferencia entre el pago del 2do. año con tope y sin tope = \$138.70 por mes.

En este ejemplo, a raíz del límite de su préstamo, el pago mensual en el segundo año es \$138,70 menos por mes que si no tuviera límite, lo que le ahorra \$1.664,40 en un año.

Ciertos préstamos ARM permiten un cambio mayor en la tasa durante el primer ajuste y luego aplican un límite periódico sobre todos los ajustes futuros.

Una reducción en las tasas de interés no siempre resulta en pagos mensuales más bajas. El límite de ciertos préstamos ARM sobre la tasa de interés podría mantener la tasa y el pago por debajo de la cantidad que hubiera correspondido de haber aplicado totalmente la tasa índice. El aumento no aplicado de la tasa de interés debido al límite podría trasladarse a futuros ajustes. A esto se lo llama traslado. Así, en la siguiente fecha de ajuste sus pagos podrían aumentar aunque la tasa índice se haya mantenido igual o haya disminuido.

El ejemplo siguiente demuestra cómo funciona este traslado. Supongamos que el índice de su préstamo ARM aumentó 3 por ciento durante el primer año. Como este préstamo ARM limita los aumentos de tasas a un 2 por ciento por vez, la tasa se ajusta sólo en 2 por ciento, o sea 8 por ciento durante el segundo año. Sin embargo, el aumento restante del 1 por ciento del índice se traslada hasta la próxima vez que la compañía de préstamo pueda ajustar las tarifas. Así es que cuando la compañía ajusta la tasa de interés en el tercer año, ésta aumenta 1 por ciento, o sea al 9 por ciento, aunque no haya habido cambios en el índice durante el segundo año.



En general, la tasa de su préstamo puede aumentar en cualquier fecha de ajuste programada cuando la tasa vigente del presta- mista por el préstamo ARM (índice más margen) es superior a la tasa que está pagando antes del dicho ajuste.

### 3.5.2 Topes de interés sobre la vida del préstamo

El siguiente ejemplo demuestra cómo un tope sobre la vida del préstamo (un tope global) podría afectarlo. Digamos que su préstamo comienza con una tasa del 6 por ciento y que tiene un tope global de 6 por ciento; o sea, la tasa nunca puede exceder 12 por ciento. Supongamos que la tasa índice aumenta 1 por ciento en cada uno de los próximos nueve años. Con un límite global del 6 por ciento, su pago nunca será superior a \$1.998,84, en comparación con los \$2.409,11 a los que hubiera llegado en el año décimo sin tener límite.

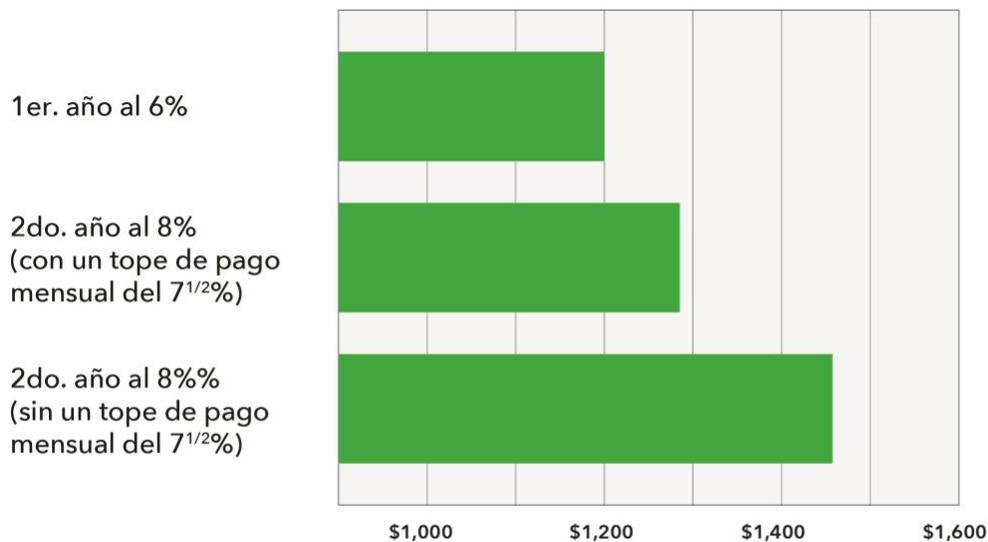


### 3.6 Topes de pago

Además de los límites sobre tasas de intereses, muchos préstamos, incluso los de opción de pagos, limitan la cantidad que puede aumentar el pago mensual en cada ajuste. Por ejemplo, si su préstamo tiene un breve pago del 7½ por ciento, su pago mensual no aumentará más del 7½ por ciento sobre su pago anterior, aún si las tasas de interés suben más. Por ejemplo, si el pago mensual durante el primer año de su hipoteca es de \$1.000, sólo puede subir hasta \$1.075 en el

segundo año (7½ por ciento de \$1.000 son \$75 adicionales). El interés que no paga a raíz del límite o tope sobre el pago se sumará al saldo del préstamo. Un tope sobre pagos puede limitar el aumento de sus pagos mensuales pero también puede aumentar el monto del préstamo. (Lo que se llama amortización negativa.)

Supongamos que la tasa de interés cambia dos puntos de porcentaje durante el primer año pero los pagos no pueden aumentar más de 7½ por ciento en un año. La ilustración siguiente demuestra cómo serían sus pagos mensuales.



Diferencia en pago mensual = \$172.69

Aunque su pago mensual será sólo \$1.289,03 durante el segundo año, la diferencia mensual de \$172,69 se suma al saldo de su préstamo y resulta en amortización negativa.

Algunos préstamos ARM con tope de pago no tienen límites sobre ajustes de interés periódicos. Asimismo, como se explica abajo, la mayoría de los préstamos ARM con opción de pago tienen un período incorporado en el que se debe recalcularse la deuda, por lo general cada cinco años. En ese momento, se vuelve a calcular el pago en base al plazo restante del préstamo. Si usted tiene un préstamo a 30 años y está al final del quinto año, el pago mensual deberá ser calculado para los 25 años restantes. El tope sobre el pago no se aplica a este ajustamiento. Si el saldo de su préstamo aumentó, o si las tasas de interés subieron con más rapidez que sus pagos, sus pagos mensuales pueden aumentar mucho.

# 4. Tipos de préstamos ARM

## 4.1 Préstamos ARM combinados

Los préstamos ARM combinados frecuentemente se publican como 3/1 ó 5/1. También podrá ver avisos de préstamos ARM 7/1 ó 10/1. Éstos son préstamos combinados, o sea una mezcla de un período con tasa fija y otro con tasa ajustable. La tasa de interés es fija durante los primeros años de estos préstamos; por ejemplo, por cinco años en un préstamo 5/1. Después de eso, la tasa podría ajustarse anualmente (el 1 en el ejemplo 5/1), hasta que se termina de pagar el préstamo. En el caso de préstamos ARM 3/1 ó 10/1

- el primer número indica la duración del período de tasa fija de interés y
- el segundo número indica con qué frecuencia se ajustará la tasa después del período inicial.

También verá avisos de préstamos 2/28 ó 3/27. El primer número indica el período de tasa fija, y el segundo cuántos años será a tasa ajustable. Algunos de estos préstamos ajustan las tasas cada seis meses, no anualmente.

## 4.2 Préstamos ARM con pago de interés solo

Un préstamo ARM con pago de interés sólo permite que durante un plazo determinado, por lo general entre tres y 10 años, pague únicamente intereses. De esta forma, los pagos mensuales serán más bajas por un tiempo. Después aumentan aunque las tasas de interés permanezcan igual, porque usted debe comenzar a pagar el monto del préstamo junto con los intereses todos

los meses. En algunos de estos préstamos, la tasa de interés también se ajusta durante el período que paga interés únicamente.

Por ejemplo, si usted saca un préstamo hipotecario a 30 años con un plazo de cinco años de pago de interés sólo, usted paga únicamente los intereses durante cinco años y luego debe pagar tanto el capital como el interés durante los próximos 25 años. Como comienza a pagar el capital, los pagos aumentan después del quinto año aunque la tasa de interés permanezca igual.

Tenga presente que cuanto más largo sea el plazo de interés sólo, más altos serán los pagos mensuales cuando termine.



### 4.3 Préstamo ARM con opción de pago

Un préstamo ARM con opción de pago es una hipoteca de tasa ajustable que le permite a usted elegir entre varias opciones de pago todos los meses. En general algunas de las opciones son:

- *Un pago tradicional por el capital del préstamo más intereses*, que reduce la cantidad que adeuda en la hipoteca. Estas pagos están basadas en un plazo fijo de préstamo, por ejemplo, un plan a 15, 30 ó 40 años.

- *Un pago de interés sólo*, en la que paga los intereses pero no reduce el capital del préstamo hipotecario a medida que efectúa los pagos.
- *Un pago mínima (o limitada)* que podría ser menor al monto de interés pagadero todos los meses y no reducir la cantidad adeudada. Si usted elige esta opción, el monto de los intereses que no pague se sumará al capital del préstamo, aumentando así la cantidad de la deuda y sus pagos mensuales futuras, y también la cantidad de intereses que tendrá que pagar durante la vida útil del préstamo. Además, si únicamente efectúa un pago mínima durante los últimos años del préstamo, al finalizar el plazo posiblemente tenga que efectuar un pago final más alto (se llama un “balloon” en inglés).

Además de estas opciones, en la mayoría de los casos usted puede optar por pagar cualquier cantidad sobre el pago mínimo exigido.

Por lo general la tasa de interés en un préstamo con opciones de pago es muy baja durante los primeros meses (por ejemplo, 2 por ciento durante los primeros tres meses). Después, la tasa de interés por lo general aumenta hasta aproximarse a la de otros préstamos hipotecarios. Sus pagos durante el primer año se basan en la tasa inicial baja, o sea que si usted efectúa únicamente un pago mínima todos los meses, no va a reducir el monto deudor y es posible que no cubra los intereses adeudados, los cuales serán sumados al capital del préstamo hipotecario aumentándolo.

A esto se le llama amortización negativa y significa que aún después de pagar muchos pagos, usted podría terminar debiendo más del monto inicial del préstamo. Vea otra precaución acerca de la amortización negativa en la siguiente sección "Precauciones del consumidor". Asimismo, a medida que suben las tasas de interés, es muy posible que aumente el monto de los pagos que debe hacer.

Los préstamos ARM con opción de pago tienen un período incorporado en el que se debe recalculer la deuda, por lo general cada cinco años. En ese momento, se vuelve a calcular el pago en base al plazo restante del préstamo. Si usted tiene un préstamo a 30 años y está al final del quinto año, el pago mensual deberá ser calculada para los 25 años restantes. Si el saldo de su préstamo aumentó porque usted efectúo sólo los pagos mínimas, o si las tasas de interés subieron con más rapidez que sus pagos, cada vez que se vuelva a calcular su préstamo aumentarán los pagos que usted debe pagar. En cada recálculo, el pago mínima nueva

amortizará totalmente la deuda y no aplica ya ningún tope sobre el pago. Esto significa que su pago mensual puede aumentar mucho cada vez que se vuelve a calcular.

La compañía de préstamo podría volver a calcular los pagos antes de que se cumpla el período de recálculo si la cantidad del monto deudor hubiera crecido superior al límite fijado, por ejemplo 110 por ciento o 125 por ciento del monto original del préstamo hipotecario. Por ejemplo, supongamos que usted efectúa únicamente los pagos mínimas por un préstamo hipotecario de \$200.000 y al saldo deudor se le suman los intereses adeudados. Si el saldo del préstamo subió a \$250.000 (125 por ciento de \$200.000), la compañía de préstamo vuelve a calcular sus pagos de manera que termine de pagar la deuda durante el plazo restante. Es muy posible que los pagos aumenten bastante.

Podrá obtener más información sobre préstamos ARM de interés sólo y de opción de pago en el folleto de Federal Reserve Board titulado Hipotecas con pagos de interés sólo y préstamos ARM con opción de pago ¿Le convienen a usted? (Disponible en línea en [fdic.gov/consumers/consumer/interest-only](https://www.fdic.gov/consumers/consumer/interest-only)).

# 5. Precauciones para el consumidor

## 5.1 Tasas de interés con descuento

Muchas compañías de préstamo ofrecen más de un tipo de préstamos ARM. Algunas ofrecen una tasa de interés inicial más baja que su tasa ARM totalmente indexada (o sea, más baja que la suma del índice más el margen). Estas tasas, llamadas tasas con descuento, tasas iniciales, o tasas de promoción o enganche, se combinan con altos cargos por inicio de préstamo, llamado puntos, y con tasas más altas al terminar el plazo inicial de descuento.

La compañía o el corredor de préstamos pueden ofrecerle una variedad de préstamos, entre otros, “descuento de puntos” o un “cargo por descuento.” Usted puede optar por pagar estos puntos o cargos para recibir una tasa de interés más baja. Pero tenga presente que la tasa de interés más baja podría durar únicamente hasta el primer ajuste.

Si la compañía de préstamo le ofrece a usted un préstamo con una tasa de interés con descuento, no dé por sentado que eso significa que el préstamo le conviene. Debe considerar detenidamente si podrá pagar los montos más altos al transcurrir el tiempo cuando el descuento termine y la tasa se ajuste.

Una tasa inicial con descuento podría funcionar así: supongamos que la tasa ARM totalmente indexada de la compañía de préstamos (índice más margen) en la actualidad es 6 por ciento; el pago mensual durante el primer año sería \$1.199,10. Pero el prestamista le está ofreciendo un préstamo con tasa inicial descontada al 4 por ciento durante el primer año, con la cual su pago mensual durante el primer año será \$954,83.

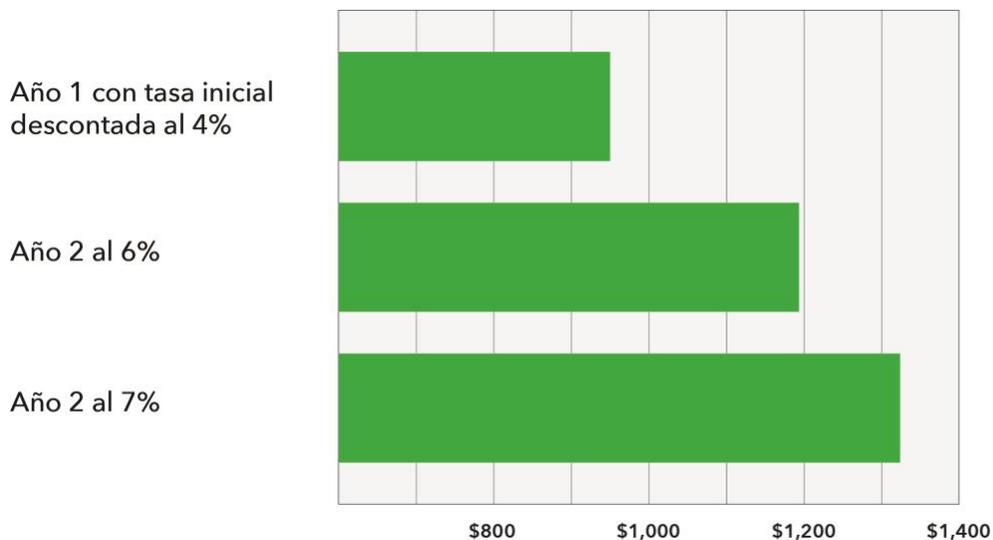
Con un préstamo ARM descontado, su pago inicial probablemente permanezca en efecto por sólo un plazo limitado, y los ahorros durante el período de descuento serían compensados por

pagos más altas durante el plazo restante del préstamo hipotecario. Si usted está considerando un préstamo ARM con descuento, debe comparar los pagos futuras con las de un préstamo ARM totalmente indexado. Los prestamistas por lo general están obligados a considerar su capacidad de pago del préstamo con base en la tasa completamente indexada, o la tasa más alta que se espera que usted pague en los primeros cinco años del préstamo. Aún así, si compra una vivienda o vuelve financiar usando una tasa inicial con grandes descuentos, corre el riesgo de un “shock” de pago, amortización negativa o cargos por conversión. Siempre debe mirar su propio presupuesto para ver qué tan alto un pago o qué tan grande una cantidad cree usted que puede pagar.

Otra forma en que puede obtener una tasa de interés con descuento es a través de una reducción inicial de la tasa de interés o "buydown". Es cuando el vendedor de la vivienda paga una cantidad al prestamista para que el prestamista le pueda dar una tasa más baja y pagos más bajos, por lo general por un período inicial en un ARM. El vendedor puede aumentar el precio de venta para cubrir el costo del buydown.

## 5.2 “Shock” de pago

Si el pago de su préstamo hipotecario sube mucho en el ajuste usted podría recibir un “shock” de pago. Veamos que ocurre en el segundo año si la tasa de su préstamo ARM al 4 por ciento fuera a subir al 6 por ciento de la tasa totalmente indexada.



Como lo demuestra el ejemplo, aunque la tasa de interés índice permanezca al mismo nivel, el pago mensual que usted debe pagar aumenta de \$954,83 a \$1.192,63 en el segundo año.

Supongamos que la tasa índice aumenta 1 por ciento en un año y que la tasa del préstamo ARM aumenta al 7 por ciento. Su pago mensual en el segundo año sería \$1.320,59.

Lo que significa un aumento de \$365,73 en su pago mensual. Usted puede ver lo que ocurriría si usted elige una ARM por su tasa inicial baja. Mientras el prestamista generalmente necesita considerar esta tasa indexada para determinar su capacidad de pago del préstamo, usted también necesita considerar si podrá hacer los pagos en el futuro.

También podría tener un “shock” de pago más adelante cuando termine el plazo de interés sólo en el préstamo ARM. Si su préstamo tiene la opción de pago, puede recibir un “shock” de pago cuando se vuelva a calcular el préstamo.

El ejemplo a continuación compara varios préstamos distintos durante los primeros siete años de sus plazos; se ilustran los pagos de los años uno, seis y siete del préstamo hipotecario suponiendo que usted efectúa los pagos de interés sólo o pagos mínimos. El punto principal es que, dependiendo de los términos y condiciones del préstamo hipotecario que usted tenga y los cambios en las tasas de interés, los pagos del préstamo ARM pueden cambiar bastante durante la vida útil del préstamo; por lo tanto, aunque usted se puede ahorrar dinero durante los primeros años de un préstamo ARM también podría enfrentarse con pagos más altos en el futuro.



### 5.3 Amortización negativa

Amortización negativa significa que la cantidad que usted debe aumenta aunque esté efectuando puntualmente los pagos necesarios. Ocurre siempre que los pagos mensuales del préstamo hipotecario no alcancen para pagar todo el interés que usted debe; el interés adeudado se suma al capital del préstamo hipotecario con el resultado de que usted debe más de lo que pidió en el préstamo original. Esto podría ocurrir porque está efectuando únicamente los pagos mínimos en un préstamo hipotecario con opción de pagos o porque el préstamo tiene un límite de pagos.

Por ejemplo, supongamos que tiene un préstamo ARM de \$200.000 a 30 años a una tasa del 2 por ciento durante los primeros tres meses y una tasa del 6 por ciento por los restantes nueve meses del año. El pago mínima durante todo el año es \$739,24, tal como lo demuestra la gráfica anterior. Sin embargo, una vez que se aplique la tasa del 6 por ciento al saldo de su préstamo, ya no cubre los costos de intereses. Si continúa efectuando el pago mínimo por este préstamo, el saldo del préstamo al finalizar el primer año de su hipoteca sería de \$201.118, o sea \$1.118 más de lo que recibió en el préstamo inicial.

Como los topes de pagos limitan únicamente la cantidad que puede aumentar el pago, pero no los aumentos de las tasas de interés, los pagos a veces no cubren todos los intereses adeudados

en su préstamo. Esto significa que serán agregados automáticamente a su deuda, y se le puede cobrar intereses sobre ese monto. Al transcurrir el tiempo, usted podría deber más de la cantidad que debía en un principio.

El tope de pagos limita el aumento de su pago mensual difiriendo parte de los intereses. Más adelante, tendría que pagar el saldo restante más alto del préstamo a la tasa de interés vigente en ese momento. En esta instancia podría ocurrir un aumento importante en el pago mensual.

Ciertos préstamos hipotecarios tienen un límite o tope sobre amortización negativa que por lo general limitan la cantidad total que usted puede deber de 110 por ciento a 125 por ciento del monto original del préstamo. Cuando llegue a ese punto, la compañía del préstamo fijará los pagos mensuales necesarios para pagar el préstamo totalmente sobre el plazo restante. El tope del pago no aplica, y los pagos podrían ser bastante más altos. Usted puede limitar la amortización negativa aumentando voluntariamente su pago mensual.

Es importante que sepa si el préstamo ARM que usted está considerando podría tener amortización negativa. En ese caso, y si usted toma un préstamo por primera vez, su prestamista está obligado a asegurarse de que usted recibe asesoramiento de propiedad de vivienda antes de que el prestamista pueda prestarle el dinero.

🗨 **Precios de viviendas, garantías hipotecarias e hipotecas de tasa ajustable** A veces, los precios inmobiliarios suben rápidamente, lo que permite a las personas aumentar rápidamente su patrimonio en sus viviendas. Esto puede hacer que algunas personas piensen que, incluso si la tasa y los pagos de su hipoteca de tasa ajustable son muy altos, pueden evitar esos pagos más altos mediante la refinanciación de su préstamo o, en el peor de los casos, la venta de su vivienda. Es importante recordar que los precios de las viviendas no siempre suben rápidamente: pueden aumentar un poco o seguir siendo los mismos, y a veces se caen. Si los precios de las viviendas caen, su vivienda puede no valer todo lo que debe en la hipoteca. Además, puede que le resulte difícil refinanciar su préstamo para obtener un pago o tasa mensual más bajo. Incluso si los precios inmobiliarios siguen siendo los mismos, si su préstamo le permite hacer pagos mínimos (ver hipotecas de tasa ajustable con opción de pago arriba), puede deber a su prestamista más en su hipoteca de lo que podría obtener con la venta de su vivienda.

## 5.4 Recargos por pago anticipado y conversión

Si obtiene un préstamo ARM, más tarde podría decidir no arriesgarse a que aumenten las tasas de interés y los pagos. Cuando usted esté considerando un préstamo ARM, pregunte si podrá convertir su ARM a un préstamo hipotecario de tasa fija.

### 5.4.1 Recargos por pago anticipado

Ciertos préstamos hipotecarios pueden requerir cargos o multas especiales si refinancia el préstamo o lo termina de pagar antes del vencimiento (por lo general durante los primeros tres a cinco años del préstamo). A esto se le llama recargos por pago anticipado, y no se permiten en los ARM.

### 5.4.2 Recargo por conversión

Su contrato de préstamo podría incluir una cláusula que le permite convertir el préstamo ARM a un préstamo hipotecario de tasa fija en ciertos momentos designados. En la conversión, por lo general la nueva tarifa se fija utilizando una fórmula indicada en los documentos del préstamo.

La tasa de interés o los cargos iniciales podrían ser un poco más altos en un préstamo ARM convertible y aplicar un cargo al momento de la conversión. Graduated-payment or stepped-rate loans

## 5.5 Cuotas graduadas o préstamos de tasa escalonada

Algunos préstamos de tasa fija comienzan con cierta tasa en los primeros uno o dos años que luego cambia en el período restante del préstamo. Aunque estos no son préstamos ARM, el pago mensual aumentará según las condiciones del contrato. Hable con la compañía o el corredor de préstamos y lea la información que se le proporciona para estar seguro de comprender cuándo y cuánto cambiará el pago.

# 6. Dónde obtener información

## 6.1 Información de la compañía de préstamo

Usted debe recibir información por escrito sobre cada programa de préstamo ARM en el que esté interesado antes de pagar un cargo no reembolsable. Es importante que lea esta información y que le pregunte a la compañía o corredor de préstamo todo lo que no comprenda; tasas índices, márgenes, topes y demás características, como amortización negativa. Después de que haya presentado la solicitud del préstamo, usted recibirá más información de la compañía, incluso la tasa de porcentaje anual y un tabla resumda de tasas y pagos.

La tasa de porcentaje anual (APR, siglas en inglés) es el costo del crédito expresado como tasa anual. Toma en cuenta intereses, puntos pagados por el préstamo, todos los cargos que se pagaron a la compañía de préstamos por efectuarlo, y toda prima de seguro hipotecario que tuviera que pagar. Usted podrá comparar el APR por préstamos ARM parecidos (por ejemplo, entre un 5/1 y 3/1) y determinar cuál de los dos le cuesta menos a largo plazo, pero tenga presente que como la tasa de interés de un préstamo ARM puede cambiar, no se pueden hacer comparaciones directas entre el APR de un préstamo ARM y la de uno a tasa fija.

Sería recomendable hablar con un consejero financiero, asesores de vivienda, y otros consejeros de confianza. El U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) soporta agencias de asesoramiento de vivienda en todo el país que pueden proporcionar asesoramiento sin cargo o a bajo costo. Usted puede buscar agencias de asesoramiento en vivienda aprobadas por el HUD en su zona en el sitio web de la Oficina para la Protección Financiera del Consumidor: [consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor](http://consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor) o llamando al número gratuito interactivo del HUD: 800-569-4287.

Igualmente, vea más información disponible de la CFPB en los siguientes apéndices Más información e Información de contacto, con una lista de otras agencias federales que pueden proporcionar más información y asistencia.

## 6.2 Periódicos e Internet

Recuerde que debe comparar precios cuando compre una casa o vaya a refinanciar su préstamo hipotecario actual. Compare costos y condiciones, y negocie el más conveniente. Su periódico local y el Internet son buenos sitios para empezar a comparar precios de préstamos. Por lo general podrá encontrar información sobre puntos y tasas de interés para varios prestamistas. Como las tasas y los puntos pueden cambiar todos los días, deberá consultar fuentes de información con frecuencia cuando esté buscando un préstamo hipotecario.

La Hoja de trabajo para comparar préstamos al inicio de este folleto también le resultará útil. Llévela cuando hable con cada compañía de préstamo o corredor y anote la información que recibe. No tenga miedo de hacer que las compañías de préstamos y los corredores compitan entre sí por su préstamo, informándoles que está comparando precios para elegir el mejor.

## 6.3 Avisos publicitarios

En un principio la información que recibe sobre préstamos hipotecarios posiblemente sea de avisos publicitarios o por correo que le envían constructores, corredores de bienes raíces, y corredores y compañías de préstamos hipotecarios. Aunque esta información puede ser útil, tenga presente que son materiales de publicidad; los avisos y las distribuciones por correo están diseñados para que el préstamo hipotecario parezca lo más atractivo posible. Estos avisos podrían recalcar tasas de intereses y pagos mensuales iniciales bajas, sin explicar que estos podrían aumentar de forma importante más adelante. Por lo tanto, infórmese sobre todos los detalles.

Toda publicidad sobre un préstamo ARM que muestre una tasa de interés inicial debe indicar también cuánto tiempo permanece en efecto la tasa y el APR del préstamo. Si el APR es mucho más alta que la tasa inicial, su pago puede aumentar mucho después del período inicial, aún si las tasas de interés permanecen al mismo nivel.

La elección de un préstamo hipotecario podría ser la decisión financiera más importante que tome. Usted tiene derecho a recibir toda la información que necesite para que sea una decisión acertada. No dude en hacer preguntas sobre los detalles del préstamo ARM cuándo habla con prestamistas, corredores de hipoteca, agentes de bienes raíces, vendedores, y su abogado, y continúe preguntando hasta que reciba respuestas claras y completas.

## APÉNDICE A:

# Glosario

Este glosario contiene las definiciones generales de los términos de uso común en el mercado de los bienes raíces. Es posible que tengan efectos jurídicos diferentes según el contexto.

### TÉRMINO DEFINIDO

---

#### **AMORTIZACIÓN NEGATIVA**

Ocurre cuando los pagos mensuales no cubren todo el costo de interés. El costo del interés que no es cubierto se suma al saldo vivo del principal. Esto implica que aún después de hacer muchos pagos, usted podría deber más de lo que debía al principio del préstamo. La amortización negativa podría ocurrir cuando el tope del préstamo ARM produce un pago mensual insuficiente para cubrir el interés adeudado o cuando el pago mínima está fijada en una cantidad menor al monto adeudado en intereses.

#### **“BUYDOWN” O REDUCCIÓN EN LA TASA DE INTERÉS MEDIANTE UN PAGO ADICIONAL**

Con un “buydown,” el vendedor paga una cantidad al acreedor para que le dé una tasa más baja y pagos menores, generalmente por un período inicial en un ARM. El vendedor puede aumentar el precio de venta para cubrir el costo del buydown. Los “buydowns” pueden ocurrir en toda clase de hipotecas, no sólo en los ARM.

#### **CAPITAL**

Cantidad de dinero prestado o adeudado en el préstamo.

---

**CLÁUSULA DE  
CONVERSIÓN**

Una provisión en algunos ARM que le permite cambiar el ARM a un préstamo a tasa fija en algún momento del plazo. La conversión usualmente es permitida al final del primer período de ajuste. Al momento de la conversión, la nueva tasa fija generalmente se vincula a una de las tasas prevaletientes en esa fecha para hipotecas a tasa fija. La característica de conversión puede estar disponible a un costo más alto.

---

**HIPOTECA A TASA  
AJUSTABLE**  
(ARM, siglas en inglés)

Una hipoteca cuya tasa de interés no es fija, sino que cambia durante la vida útil del préstamo basándose en los movimientos de un índice de interés, como la tasa de los valores del Tesoro o el llamado Cost of Funds Index.

---

**ÍNDICE**

Indicador económico utilizado para calcular ajustes a la tasa de interés para hipotecas de tasa ajustable. Nadie puede estar seguro si la tasa índice subirá o bajará. Consulte la gráfica Selección de tasas de interés para préstamos ARM durante un período de 11 años, por ejemplos de los cambios sufridos anteriormente.

---

**INTERÉS**

El precio pagado por dinero prestado, por lo general expresado como tasa anual.

---

**MARGEN**

El número de puntos de porcentaje que el acreedor suma a la tasa índice para calcular la tasa de interés del ARM en cada ajuste.

---

**PAGO GLOBAL**  
("balloon" in inglés)

Pago global que podría requerirse al finalizar el préstamo. Esto podría ocurrir si el prestamista le permite efectuar cuotas más pequeñas hasta finalizar el préstamo. El pago final será más alta en comparación con el resto de los pagos mensuales que haya pagado.

---

**PRÉSTAMO ARM COMBINADO**

Es aquel que combina un período de tasa fija con períodos de tasa ajustable. La tasa de interés es fija durante los primeros años del préstamo; después de eso, la tasa podría ajustarse anualmente. Por ejemplo, los préstamos ARM combinados podrían publicarse como 3/1 ó 5/1. El primer número indica la duración del período de tasa de interés fija y el segundo la frecuencia en la que la tasa se ajusta después del período inicial.

---

**PRÉSTAMO ARM CON OPCIÓN DE PAGO**

Permite elegir entre varias opciones de pago todos los meses; en general son (1) pago tradicional de amortización del capital e interés, (2) pago de interés sólo, (3) pago mínima(o limitada) que podría ser inferior al monto de intereses adeudado todos los meses. Si usted elige el pago mínima, todo el interés que no pague se sumará al monto total del préstamo (ver Amortización negativa)

---

**PRÉSTAMOS ARM DE PAGO DE INTERÉS SÓLO**

Le permite pagar únicamente el interés durante una cantidad específica de años después de lo cual tendrá que pagar el interés y el capital del préstamo por el tiempo restante del préstamo.

---

**PUNTOS**  
(a veces, puntos de descuento)

Un punto es igual al 1% del monto principal de su hipotecario. Por ejemplo, si la hipoteca es por \$200.000, uno punto equivale a \$2.000. Los prestamistas frecuentemente cobran puntos tanto en las hipotecas de tasa fija como de tasa ajustable para cubrir costos por inicio de préstamo u ofrecer compensación adicional al prestamista o corredor. Estos puntos se cobran por lo general al cierre y tanto el comprador como el vendedor los podrían pagar individualmente o de forma compartida. Los puntos por descuento (a veces llamados cargos por descuento) son los que usted elige pagar de forma voluntaria a cambio de una tasa de interés más baja.

---

---

**RECARGO POR PAGO  
ANTICIPADO**

Cargos adicionales que podría deber si termina de pagar el préstamo de forma anticipada por haberlo refinanciado o si vende la casa, por lo general se limita a los primeros tres o cinco años del préstamo. Si el préstamo contiene esta cláusula, conozca cuánto tendría que pagar. Compare la duración del período de recargo por pago anticipado con el período del primer ajuste del préstamo ARM para ver si el refinanciamiento es efectivo en función de los costos antes del primer ajuste del préstamo. Ciertos préstamos podrían tener recargo por pago anticipado aún cuando éste sea parcial.

---

**TASA DE PORCENTAJE  
ANNUAL**  
(APR, siglas en inglés)

Una medida del costo real del crédito, expresado como una tasa anual. Incluye intereses y también otros cargos. Como todos los acreedores siguen las mismas reglas para calcular el ARM, esto brinda a los consumidores una buena base para comparar el costo de los préstamos, incluyendo hipotecas.

---

**TASA INICIAL  
DESCONTADA**  
(también llamada tasa de  
entrada)

En el préstamo ARM con un descuento de tasa inicial, el prestamista le ofrece una tasa de interés y pagos más bajas durante parte del término de la hipoteca (por lo general, por 1, 3 ó 5 años). Después del período de descuento, la tasa del préstamo ARM probablemente suba dependiendo de la tasa de interés indexada. Los descuentos ocurren en todo tipo de hipotecas, no sólo las de tipo ARM.

---

**TOPE (LÍMITE) DE TASA  
DE INTERÉS**

Un límite sobre cuánto puede incrementarse su tasa de interés. Los topes de tasa de interés pueden ser de dos tipos: Topes sobre ajustes periódicos, limitan la cantidad que puede aumentar la tasa de interés de un período de ajuste a otro, y Topes sobre la vida útil del préstamo, limitan el aumento de la tasa de interés durante el término del préstamo. La ley dispone que virtualmente todos los préstamos ARM deben tener este tope general.

**TOPE (LÍMITE) SOBRE PAGO**

Limita cuánto puede cambiar el pago mensual, ya sea cada vez que cambia el pago o durante la vida útil del préstamo. Pueden resultar en amortización negativa de la deuda porque no limitan la cantidad de interés que el prestamista gana.

---

**VALOR NETO**

Capital en la propiedad, calculado como la diferencia entre el valor de la propiedad en el mercado y el saldo restante de la hipoteca más cualquier préstamo por valor líquido adeudado.

---

## APÉNDICE B:

# Más información

Para más información sobre hipotecas, visite [consumerfinance.gov/mortgage](http://consumerfinance.gov/mortgage). Para respuestas a preguntas sobre hipotecas y otros temas financieros, visite [consumerfinance.gov/askcfpb](http://consumerfinance.gov/askcfpb). También puede visitar el sitio web de la CFPB: [consumerfinance.gov/owning-a-home](http://consumerfinance.gov/owning-a-home) para acceder a las herramientas y recursos interactivos para los compradores de hipotecas, que se espera que estén disponibles a partir de 2014.

Los asesores de vivienda pueden ser muy útiles, sobre todo para los compradores de vivienda por primera vez o si tiene problemas para pagar su hipoteca. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD) apoya a las agencias de asesoría de vivienda en todo el país que pueden proporcionar asesoramiento gratuito o de bajo costo. Se puede buscar las agencias de asesoría de vivienda aprobadas por el HUD en su zona en el sitio web del CFPB [consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor](http://consumerfinance.gov/find-a-housing-counselor) o llamando al número telefónico interactivo gratuito del HUD 800-569-4287.

La empresa que cobra los pagos de su hipoteca es el administrador de su préstamo. Puede que no sea la misma empresa prestamista. Si tiene preocupaciones acerca de cómo se administra su préstamo u otro aspecto de su hipoteca, es posible que desee presentar una queja ante la CFPB en [consumerfinance.gov/complaint](http://consumerfinance.gov/complaint) o llamando al (855) 411-CFPB (2372).

Cuando envía una queja a la CFPB, la CFPB remitirá su queja a la empresa y trabajará para obtener una respuesta. Las empresas tienen 15 días para responderles a usted y a la CFPB. Usted puede revisar la respuesta de la empresa y darle su opinión a la CFPB.

## APÉNDICE C:

# Información de contacto

Para obtener información adicional o para presentar una queja, puede comunicarse con la CFPB o una de las otras agencias federales que se presentan a continuación, según el tipo de institución. Si no está seguro de qué agencia debe contactar, puede enviar una queja a la CFPB y si la CFPB determina que otro organismo estaría en mejores condiciones de ayudarlo, la CFPB remitirá su queja al organismo y le informará a usted.

Agencia regulatoria	Entidades reguladas	Información de contacto
<b>Consumer Financial Protection Bureau (CFPB)</b> (Oficina para la Protección Financiera del Consumidor) P.O. Box 2900 Clinton, IA 52733	Instituciones depositarias aseguradas y cooperativas de crédito con activos de más de \$ 10 mil millones (y sus filiales) y proveedores no bancarios de productos y servicios financieros de consumo, incluidos hipotecas, tarjetas de crédito, cobro de deudas, informes de consumo, tarjetas de prepago, préstamos educativos privados y préstamos sobre el sueldo	(855) 411-CFPB (2372) <a href="https://consumerfinance.gov">consumerfinance.gov</a>

<p><b>Board of Governors of the Federal Reserve System</b>  (FRB) (Junta Directiva del Sistema de la Reserva Federal)  Ayuda al consumidor  P.O. Box 1200  Minneapolis, MN 55480</p>	<p>Miembros de bancos autorizados por el estado federalmente asegurados del Sistema de la Reserva Federal</p>	<p>(888) 851-1920  <a href="http://federalreserveconsumerhelp.gov">federalreserveconsumerhelp.gov</a></p>
--	---	---

Agencia regulatoria	Entidades reguladas	Información de contacto
<p><b>Office of the Comptroller of the Currency (OCC)</b>  (Contraloría de la Moneda)  Grupo de Asistencia al Cliente  1301 McKinney Street  Suite 3450  Houston, TX 77010</p>	<p>Bancos nacionales y bancos/asociaciones de ahorros autorizados por el gobierno federal</p>	<p>(800) 613-6743  <a href="http://occ.treas.gov">occ.treas.gov</a>  <a href="http://helpwithmybank.gov">helpwithmybank.gov</a></p>
<p><b>Federal Deposit Insurance Corporation (FDIC)</b>  (Corporación Federal de Seguro de Depósitos)  Centro de Respuesta al Consumidor  1100 Walnut Street,  Box #11  Kansas City, MO 64106</p>	<p>Bancos acreditados a nivel estatal federalmente asegurados que no son miembros del Sistema de la Reserva Federal</p>	<p>(877) ASK-FDIC o  (877) 275-3342  <a href="http://fdic.gov">fdic.gov</a>  <a href="http://fdic.gov/consumers">fdic.gov/consumers</a></p>

<p><b>Federal Housing Finance Agency</b> (FHFA) (Agencia de Financiamiento de Vivienda Federal) Comunicaciones con el Consumidor Centro de Constitución 400 7th Street, S.W. Washington, DC 20024</p>	<p>Fannie Mae, Freddie Mac y los Bancos Federales Hipotecarios</p>	<p>Línea de Ayuda al Consumidor (202) 649-3811 <a href="http://fhfa.gov">fhfa.gov</a> <a href="http://fhfa.gov/Default.aspx?Page=369">fhfa.gov/Default.aspx?Page=369</a> <a href="mailto:ConsumerHelp@fhfa.gov">ConsumerHelp@fhfa.gov</a></p>
<p><b>National Credit Union Administration</b> (NCUA) (Administración Nacional de Cooperativas de Crédito) Asistencia al Consumidor 1775 Duke Street Alexandria, VA 22314</p>	<p>Cooperativas de crédito autorizadas por el gobierno federal</p>	<p>(800) 755-1030 <a href="http://ncua.gov">ncua.gov</a> <a href="http://mycreditunion.gov">mycreditunion.gov</a></p>
<p><b>Federal Trade Commission</b> (FTC) (Comisión Federal de Comercio) Centro de Respuesta al Consumidor 600 Pennsylvania Ave, N.W. Washington, DC 20580</p>	<p>Compañías financieras, tiendas minoristas, concesionarios de automóviles, compañías hipotecarias y otros prestamistas y agencias de crédito</p>	<p>(877) FTC-HELP o (877) 382-4357 <a href="http://ftc.gov">ftc.gov</a></p>

Agencia regulatoria	Entidades reguladas	Información de contacto
<p><b>Securities and Exchange Commission (SEC)</b>            (Comisión de Valores y Bolsa) Centro de Quejas y Reclamos            100 F Street, N.E.            Washington, DC 20549</p>	<p>Firmas de corretaje, compañías de fondos mutuos y asesores de inversiones</p>	<p>(202) 551-6551  <a href="http://sec.gov">sec.gov</a>  <a href="http://sec.gov/complaint/select.shtml">sec.gov/complaint/select.shtml</a></p>
<p><b>Farm Credit Administration Office of Congressional and Public Affairs (Oficina de Asuntos Públicos y del Congreso para la Administración de Crédito Agrícola)</b>            1501 Farm Credit Drive            McLean, VA 22102</p>	<p>Prestamistas agrícolas</p>	<p>(703) 883-4056  <a href="http://fca.gov">fca.gov</a></p>
<p><b>Small Business Administration (SBA)</b>            (Agencia Federal para el Desarrollo de la Pequeña Empresa) Aunstos del Consumidor            409 3<sup>rd</sup> Street, S.W.            Washington, DC 20416</p>	<p>Prestamistas a pequeñas empresas</p>	<p>(800) U-ASK-SBA o            (800) 827-5722  <a href="http://sba.gov">sba.gov</a></p>
<p><b>Commodity Futures Trading Commission (CFTC)</b> (Agencia Reguladora de los Mercados de Futuros)            1155 21<sup>st</sup> Street, N.W.            Washington, DC 20581</p>	<p>Corredores de productos básicos, asesores de comercio de mercancías, pools de materias primas y corredores de introducción</p>	<p>(866) 366-2382  <a href="http://cftc.gov/ConsumerProtection/index.htm">cftc.gov/ConsumerProtection/index.htm</a></p>

Agencia regulatoria	Entidades reguladas	Información de contacto
<p><b>U.S. Department of Justice (DOJ)</b>            (Departamento de Justicia)            Civil Rights Division            950 Pennsylvania Ave, N.W.            Housing and Civil Enforcement Section            Washington DC 20530</p>	<p>Asuntos relativos a préstamos y vivienda</p>	<p>(202) 514-4713            TTY-(202) 305-1882            FAX-(202) 514-1116            Para informar un incidente de discriminación de vivienda:            1-800-896-7743  <a href="mailto:fairhousing@usdoj.gov">fairhousing@usdoj.gov</a></p>
<p><b>Department of Housing and Urban Development (HUD)</b> (Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano)            Office of Fair Housing/Equal Opportunity            451 7<sup>th</sup> Street, S.W.            Washington, DC 20410</p>	<p>Asuntos relativos a préstamos y vivienda</p>	<p>(800) 669-9777  <a href="http://hud.gov/complaints">hud.gov/complaints</a></p>

## APÉNDICE D:

# Otros recursos

*Buscando la hipoteca más favorable: Compare, Verifique, Negocie*  
[hud.gov/buying/booklet.pdf](http://hud.gov/buying/booklet.pdf)

*Hipotecas con pagos de interés sólo y préstamos ARM con opción de pago ¿Le convienen a usted?*  
[fdic.gov/consumers/consumer/interest-only/](http://fdic.gov/consumers/consumer/interest-only/)

*Infórmese antes de ir...a solicitar una hipoteca: Guía de productos hipotecarios y Glosario de terminología sobre préstamos*  
[http://www.bos.frb.org/consumer/knowbeforeyougo/mortgage\\_spanish/index.htm](http://www.bos.frb.org/consumer/knowbeforeyougo/mortgage_spanish/index.htm)

*Solamente en inglés:*

*Mortgage Comparison Calculator*  
<https://www.federalreserve.gov/apps/mortcalc/>

*Online Mortgage Calculator*  
[mortgagecalculator.org/](http://mortgagecalculator.org/)

*A Consumer's Guide to Mortgage Lock-Ins*  
[federalreserve.gov/pubs/lockins/](http://federalreserve.gov/pubs/lockins/)

*A Consumer's Guide to Mortgage Settlement Costs*  
[federalreserve.gov/pubs/lockins/](http://federalreserve.gov/pubs/lockins/)

